

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 januari 2017  
Volgnummer :

Onderwerp : aanvraag omgevingsvergunning Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld

### Voorgestelde beslissing:

- 1 **Geen** verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van een commerciële ruimte en 8 appartementen aan de Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld.

### Aanleiding

Op 17 december 2015 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de locatie Doetinchemseweg 8 t/m 16 in Varsseveld. Het plan betreft het slopen van de bestaande panden en het bouwen van een commerciële ruimte en 8 appartementen. Doetinchemseweg 8 is beschermd als gemeentelijk monument. Het ingediende plan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan "kom Varsseveld". Omdat het plan niet past in het bestemmingsplan moet de aanvraag gezien en beoordeeld worden als een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan.

Op 26 januari 2016 heeft het college besloten om geen medewerking te verlenen aan het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan en de aangevraagde vergunning te weigeren (16int00032).

De aanvrager heeft tegen dit besluit bezwaar ingediend. Het bezwaar is door de commissie bezwaarschriften behandeld op 23 augustus 2016.

De commissie heeft geconcludeerd dat de procedure niet correct is doorlopen. Voor het afhandelen van een verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan, dient door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. Dat er in dit geval geen medewerking wordt verleend aan de ontheffing en er conform het door de gemeenteraad vastgestelde beleid (bestemmingsplan) wordt gehandeld, doet hier niets aan af.

### Wat wordt met beslissing bereikt

- Er komt geen extra planologische ruimte voor een extra supermarkt in Varsseveld
- De initiatiefnemer van de Doetinchemseweg 8-10 krijgt duidelijkheid over de (on)mogelijkheden op de locatie

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

#### 1.1 *Het geldende bestemmingsplan geeft al ruimte om een commerciële ruimte en woningen te realiseren.*

De panden aan de Doetinchemseweg 8, 14 en 16 zijn in de huidige situatie winkelpanden. De panden aan de Doetinchemseweg 10 en 12 zijn in de huidige situatie woningen. In het geldende bestemmingsplan "kom Varsseveld" dat op 23 juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn deze panden conform de huidige situatie bestemd. Het ingediende plan is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:

- overschrijding bebouwingspercentage van het perceel met huisnr. 8
- overschrijding van bouwgrenzen van de bouwvlakken binnen de bestemming "detailhandel" op de percelen met huisnrs. 8, 14 en 16.
- strijd met de bestemming "wonen" van de percelen met huisnrs. 10 en 12, doordat er op de begane grond detailhandel is ontworpen.
- strijdig aantal appartementen boven commerciële ruimte binnen bestemming "detailhandel"

#### 1.2 *Nieuwe winkelontwikkeling past niet in het Masterplan voor het centrum van Varsseveld.*

Het door de gemeenteraad in 2006 voor het centrum van Varsseveld vastgestelde Masterplan is nog steeds van kracht. In dit Masterplan is gekozen voor versterking van het winkelconcentratiegebied door nieuwbouw van commerciële functies alleen nog maar plaats te laten vinden in dit gebied. De locatie aan de Doetinchemseweg ligt daar buiten.

### 1.3 De vestiging van extra winkels verstoort het bestaande distributiepatroon.

In het Masterplan werd al geconstateerd dat er geen distributieve ruimte is voor toevoeging van een nieuwe supermarkt. Een uitgevoerde verkennende analyse begin 2015 als ook een distributief planologische toets eind 2015 hebben dit beeld nog eens bevestigd. De eventuele komst van een extra supermarkt zal tot een behoorlijke toename van winkelmeters leiden waarvan verwacht mag worden dat dit op den duur elders in Varsseveld tot winkelleegstand zal leiden.

### 1.4 Het pand Doetinchemseweg 8 is een gemeentelijk monument.

De aanvraag voorziet in sloop van het bestaande pand Doetinchemseweg 8. Omdat dit pand aangewezen is als gemeentelijk monument dient hiervoor een sloopvergunning te worden aangevraagd. Alvorens die te kunnen verlenen dient de Commissie Cultuurhistorisch Erfgoed om advies te worden gevraagd. Omdat de monumentale status een grond is om de sloopvergunning te weigeren, is het niet logisch om wel medewerking te verlenen aan het verlenen van een ontheffing.

### 1.5 Dan kan een besluit worden genomen op het bezwaar.

De commissie bezwaarschriften heeft aangegeven dat de procedure voor de weigering niet correct is verlopen. In het proces om tot een afwijzing van de vergunning te komen is het noodzakelijk dat de raad heeft aangegeven, geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan. De afhandeling van het bezwaar kan daarom niet eerder plaatsvinden dan nadat de raad over de verklaring van geen bedenkingen heeft besloten.

### 1.6 In de keuze voor een extra supermarkt dient geheel Varsseveld te worden gezien.

Sinds 2014 staat in Varsseveld ook de locatie van de voormalige zuivelfabriek leeg. Hufrastr Holding BV (Ten Brinke) heeft deze locatie destijds aangekocht met als doel tot herontwikkeling in de vorm van detailhandel te komen (zie bijlage). Een binnenstedelijke herontwikkeling waar meer aan vast zit dan alleen een ruimtelijke invulling van een locatie. In het licht van het in 2006 door de raad vastgestelde masterplan voor het centrum van Varsseveld is dit initiatief in samenhang met het initiatief van Gegiva Vastgoed b.v. m.b.t. Doetinchemseweg 8-16 gezien. Door een platform te bieden, waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft vervuld, is met inzet van extern deskundigen in 2015 gezamenlijk gezocht naar invulling van deze locaties in Varsseveld. Daarbij zijn ook locaties binnen het centrumgebied in ogenschouw genomen die om andere redenen aandacht vragen. Helaas heeft deze aanpak geen resultaat opgeleverd. Om voor Varsseveld voor langere termijn de juiste keuzes te maken, heeft een integrale benadering de voorkeur. Door geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan aan de Doetinchemseweg blijft deze mogelijkheid aanwezig.

## Kanttekeningen

- a. *Door geen verklaring van geen bedenkingen te geven voor plan aan de Doetinchemseweg zal de omgevingsvergunning voor het plan moeten worden geweigerd. Dit heeft tot gevolg dat er voorlopig geen wijziging komt in de huidige situatie ter plaatse. Doordat hierdoor wel naar het grote geheel van Varsseveld kan worden gekeken komt er mogelijk een betere inpassing voor de locatie dan het huidige plan.*

## Uitvoering

### Planning

- Bespreking raadscommissie FL 18 januari 2017
- Besluitvorming raad 26 januari 2017
- Na besluitvorming door de gemeenteraad kan het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden gemaakt en ter inzage worden gelegd (publicatie in de Gelderse Post van 8 februari 2017)
- Ontwerp-besluit ligt 6 weken ter inzage (ter inzage legging van 9 februari t/m 23 maart 2017)
- Na ter inzage legging kan het definitieve besluit worden genomen en worden gepubliceerd (begin april 2017)

### Communicatie/participatie

De aanvrager en direct betrokkenen zullen op de hoogte worden gebracht van het besluit van de gemeenteraad.

Vervolgens zal, in het kader van afhandeling van de aangevraagde omgevingsvergunning, een besluit worden genomen op het bezwaar, waartegen bij de Rechtbank beroep kan worden ingesteld. Van de beslissing op het bezwaar zal aanvrager op de hoogte worden gebracht.



Burgemeester en wethouders,

R. Jeltema  
Interim secretaris

O.E.T. van Dijk  
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 26 januari 2017

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- ..... stemmen voor ..... stemmen tegen
  
- aangenomen
- aangenomen met amendement .....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt .....
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen: .....
- .....